

現

代租

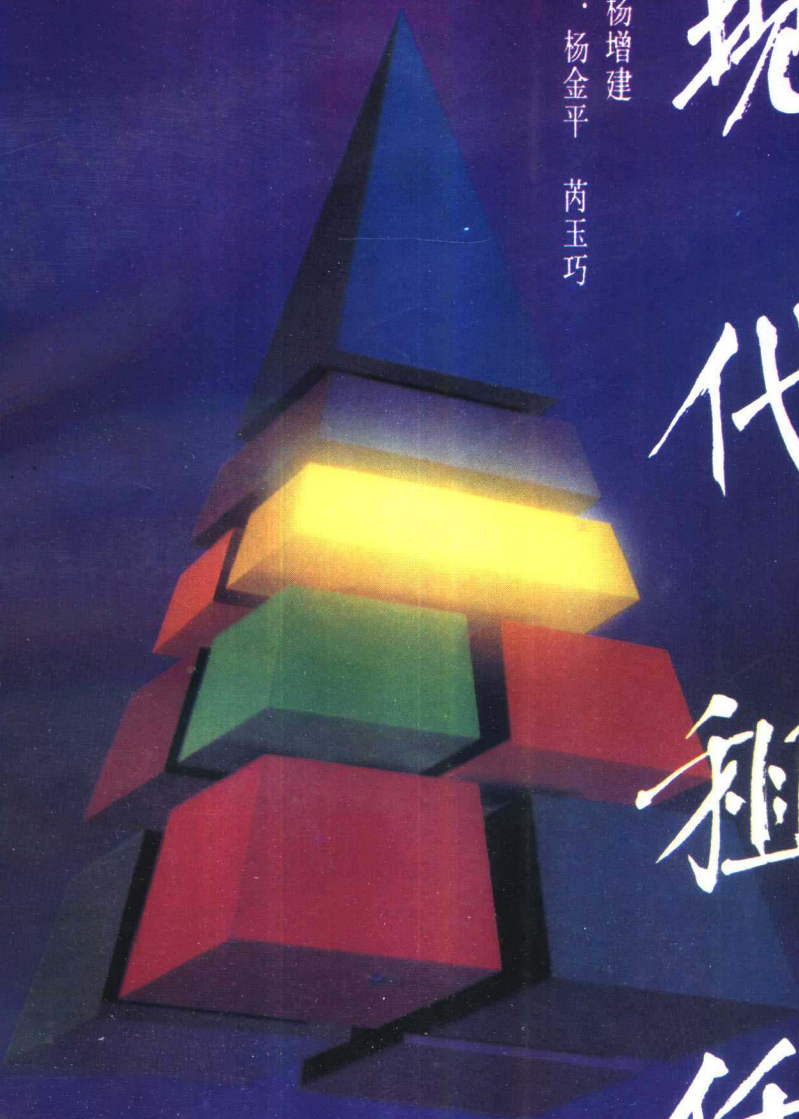
賃

主编：杨增建

副主编：杨金平

芮玉巧

周道炯题



X I A N D A I Z H I N

现 代 租 赁

主 编：杨增建

副主编：杨金平
芮玉巧

华语教学出版社

(京)新登字 134 号

责任编辑: 蔡希勤
赵建平

封面题字: 周道炯

版面设计: 梁体林

现 代 租 赁

主 编: 杨增建

副主编: 杨金平

芮玉巧

华语教学出版社

(中国北京百万庄路 24 号 邮政编码 100037)

冶金出版社印刷厂印刷

※

850×1168 毫米 大 32 开 8.25 印张 210 千字

1993 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 7.50 元

ISBN7-80052-352-7/H·367

序

安阳市建设银行的杨增建、杨金平二同志，送来了《现代租赁》一书的书稿，要我为之写序。他们都是在基层一线不同领导岗位上长期工作的同志，繁忙的工作之余，不仅能坚持理论和业务知识的学习，还能依据自己的工作实践编写成书，实在难能可贵，便欣然应允了为该书写序的要求。

建国以来，我国长期实行计划经济体制，企业的生产发展、技术改造、设备的更新换代都是在国家计划统一管理下进行的，对资产的管理，实行的是一种资产所有权管理主体多元化的体制，这种管理方式在建国初期曾对社会主义经济建设起到过积极作用，但在党的十一届三中全会以后，随着改革、开放的不断深入，我国的经济体制经历了从长期的计划经济；有计划的商品经济；计划经济与市场经济相结合，到党的十四大确立的社会主义市场经济的逐步变革。企业的资产所有制形式也由单一的全民所有逐渐变为国有、集体、股份制经营、合资、合作和个人独资等多种经济形式并存的产权体制。企业的产权逐渐界定清楚。产权管理方面的权责利关系日益明确，企业经济效益的好坏，与企业经营者的关系越来越紧密，这样就使得企业经营者对资金和设备的使用效率的期望值逐步增大，他们对采用新技术、新设备的要求也越来越迫切，这样在企业技术和设备急需更新换代，而又缺乏资金的情况下，80年代初，在我国经济立体交叉的发展中，便出现了现代租赁。

现代租赁在我国的经济建设中真正发挥作用，并作为一种独立行业存在，仅十多年的历史。十多年来，现代租赁随着我国经济、金融体制的改革得到了迅速的发展，租赁机构迅速增加，租赁规模由开始的单台设备租赁发展为成套设备租赁，租赁范围也由国内

租赁发展为国际租赁,租赁贸易额逐年增大,特别是购买式租赁近几年十分受企业界的青睐。这是因为在旧的经济体制下,企业经济困难,对新技术、新设备只能望而兴叹,可望而不可得。而现代租赁业兴起后,企业便可采用租赁形式,不投资或少投资,来实现新技术、新设备的引进和使用。党的十四大确定实行市场经济后,企业产权进入市场,更多的企业将要通过租赁方式来加速技术改造和技术进步,不断增强企业在激烈竞争的市场大潮中的竞争实力。现代租赁的迅速发展,要求掌握现代租赁知识的人也越来越多。《现代租赁》一书,系统地讲述了现代租赁的基本知识,租赁的产生与发展,对租赁的概念、种类、租金、租赁会计、租赁业务的税收、租赁保险、租赁合同与法律、租赁决策、租赁项目管理分九章从理论和实践的结合上进行了全面系统的阐述,既有理论又有实际操作范例剖析,集理论性、知识性、实用性于一体,对从事现代租赁和广大需要了解现代租赁知识的同志是一本实用性很强的知识性工具书。

杨增建、杨金平二同志在长期的工作实践中,对古老的、现代的、国内的、国际的租赁业务的起源、发展及租赁理论进行了潜心研究,并对市场经济条件下现代租赁的发展进行了探索、本书对从事现代租赁工作的同志将会有不少的启迪。我热情支持他们的这一探索性、开创性工作,对他们在繁忙的工作中长期坚持理论学习和研究的吃苦耐劳精神表示赞赏,我深信本书对广大的租赁工作者一定会有很大裨益。

胡 钧

目 录

序.....	1
第一章:租赁概述	1
第一节:概念	1
第二节:我国的租赁业务.....	10
第三节:租赁信用与其他信用形式的区别.....	19
第二章:现代租赁的种类	22
第一节:融资租赁.....	22
第二节:服务性租赁.....	31
第三节:国际租赁.....	34
第三章:租金	39
第一节:租金的构成.....	39
第二节:几个重要概念.....	42
第三节:租金的计算方法.....	49
第四节:租金计算中应注意的问题.....	63
第四章:租赁会计	69
第一节:概述.....	69
第二节:承租人的会计处理.....	75
第三节:出租人的会计处理.....	87
第四节:我国的租赁会计制度.....	96
第五章:租赁业务的税收	110
第一节:国际租赁税收的政策	110
第二节:我国租赁业务的税收	124
第三节:租赁资产的折旧方法	132

第六章:租赁保险	138
第一节:租赁保险概述	138
第二节:租赁保险合同	141
第三节:租赁物的运输保险	144
第四节:租赁期内租赁物的保险	147
第五节:租赁保险的索赔	153
第七章:租赁合同与法律	155
第一节:租赁合同的特点	155
第二节:签定租赁合同的程序	156
第三节:融资租赁合同的订立条件及主要条款	158
第四节:租赁的法律保障	174
第八章:租赁决策	184
第一节:租赁决策的意义	184
第二节:租赁项目的评估	188
第三节:租赁决策中常用的基本方法	197
第四节:决策分析	205
第五节:租赁决策时的不确定性分析	217
第九章:租赁项目管理	223
第一节:租赁项目管理的必要性	223
第二节:租赁项目的日常管理	225
第三节:租赁项目的风险管理	235
附录	243
后记	255

第一章 租赁概述

第一节 概 念

一、什么是租赁

租赁,从字义上讲,“租”是指将某项物件借给他人而获取报酬;“赁”是指借用他人的物件而付出费用。因而,所谓“租赁”就是由物件所有者(出租人)按照合同的规定,在一定时期内将物件出租给使用者(承租人)使用;承租人按期向出租人交纳一定的租金。由于在这种贸易方式中,尽管出租人在租赁期间将物件交由承租人使用,但物件的所有权仍属出租人自己,所以租赁也可以简单概括为“动产或不动产使用权的借贷关系”。

租赁的含义往往随着社会经济制度的不同而在各个国家有其特定的内容。在我国,租赁主要是指银行、租赁公司和信托投资公司出租大型设备的活动。这些出租人本身不是生产企业,但拥有资金,可以从国内外设备制造单位或设备供应商处购得设备后再向国内外用户出租。租赁的范围包括飞机、船只、车辆、电子计算机及各种机电设备,甚至扩大到成套工厂。租赁期限一般在五年以下,带有中短期融资性质。因此,我国当前举办的租赁业务实际上相当于国外租赁业所说的第三者租赁业务,也就是举办这些业务的租赁公司,借助于股本和借款来筹集所需的资金,用于购买租赁物件,并把这些物件出租给使用者。

美国财务会计准则委员会对“租赁”所下的定义是:“租赁是转

让财产或设备的使用权通常达一定时期的一种协议”。明确不包括转让“原料(如石油、天然气)的勘探或开采权,以及诸如电影、剧本、原稿、专利权和版权等各项的使用许可协议”的那些租赁。

根据英国设备租赁协会的定义,所谓“租赁”,就是承租人从制造商或卖主选择租用资产,而在出租人与承租人之间订立的合同。根据该合同,出租人保留该资产的所有权;承租人在一定期间内,支付规定的租金并取得使用该资产的权利。

二、租赁的产生与发展

租赁这种经济行为,从性质上说属于信用范畴。马克思对信用所下的定义为:以偿付为条件的一种特殊的价值运动的形态。租赁作为一种古老的信用形式,在其漫长的发展过程中经历了古代租赁、传统租赁、现代租赁三个发展阶段。体现了社会生产力不断发展和信用方式不断演变的过程。租赁的共同特征是两权分离,即所有权与使用权的分离,但是不同阶段的租赁受其社会经济条件的制约,在两权分离的具体形态、构成、内涵方面都有着很大的变化和差异。

(一)古代租赁

古代租赁是原始实物信用的一种不完整形态,它早在货币产生之前已有萌芽,特征是出租和承租双方没有固定的契约形式和报酬条件,在很大程度上只是体现相互间交换使用物件以满足需要,这与当时的生产力发展水平是相适应的。据史料记载,公元前2000年的古巴比伦地区,居住在幼发拉底河下游的苏美尔族人便开始进行实物租赁。

(二)传统租赁

传统租赁有漫长的历史,它经历了初级阶段、发展阶段以及向现代租赁的过渡阶段。传统租赁是承租方以获得出租物的使用价值、并在出租与承租双方间订立一定的共同遵守的契约和报酬条件为前提的。如:农民向地主租种土地并交纳地租;房客向房东租

住房屋并交纳房租等。

传统租赁在中世纪的欧州已获得很大发展。当时,农具、马匹、房屋、土地均可作为租赁对象。在我国,据史书记载,早在周秦时期就已出现了传统租赁方式。汉唐以后,对土地、房产等财产实行租赁已很普遍。后来,欧洲随着租赁范围的扩大和发展,为了仲裁租赁活动中出现的经济纠纷,有关租赁的法律条文也陆续产生。公元6世纪中叶,东罗马尤斯丁尼安皇帝法典汇编中对租赁关系已有详细条文规定。有关租赁最早的一个单行法是公元1289年的“威尔士法”。

(三)现代租赁

现代租赁是社会化大生产和资本主义生产关系的产物。19世纪初,随着科学技术的不断发展,农业机械和陆上交通运输工具不断改善,租赁的种类不断增多,规模明显扩大。英国是最早确立资本主义生产关系的国家,因此成了现代租赁的发源地。而现代租赁的主要代表——融资租赁则于50年代首创于美国,是在第二次“世界大战之后特定的经济社会环境中产生并发展起来的,因为:

从客观上讲。第一,二次大战使西方除美国以外的主要资本主义国家遭到战争的严重破坏。倾尽了国力。战争结束后,由于战时生产向经济建设转移,军事技术向民用生产转移,以及新技术的不断开发和利用,面对市场需求和相互间的激烈竞争,许多企业都面临着大量陈旧破损的固定资产亟待更新改造的艰巨任务。第二,二次大战除使少数垄断集团获取了巨额超额利润外,大多数企业却无力自己完成这种产业结构的调整;战争时期的财力亏空和货币过度发行,迫使当时的政府当局实施财政紧缩政策以控制和防止触发恶性通货膨胀,结果使得更新改造所需资金更相形见绌。第三,企业的财务管理日趋严密、精细和科学。传统信用形式已不能满足企业对资金筹措条件和措筹方式的多样化的要求。这就是说,企业和政府当局都希望有某种新的筹资办法来缓和甚至解决资金

供不应求的矛盾。现实的迫切需要为现代租赁业务的创立和发展创造了客观条件。

从主观上讲。资本的目的就是要赚钱。二次大战使美国，特别是一些跨行业、跨国的大垄断企业、财团发了战争横财，大量财富变成了这些企业资本家、金融寡头的囊中物。大量过剩资本迫切要求寻得合适的投资场所，以再生利息、利润，带来收益。制造业的资本家面对因买主缺乏资金而无力承购所致的积压库存产品，寄望于通过某种形式的赊销来推销出去，以摆脱资金周转失灵的困境，逃避破产倒闭的恶果。这就为现代租赁的产生提供了物质基础和可能。

正是这样一种特定的环境促成了现代租赁的产生。交易实践使企业资本家发现：通过租赁可用较少的租金支出来提前获得机器设备的使用权，且需要时还可能获得其所有权；制造商和供应商借此来推销产品；银行资本家则把它作为一条新的投资渠道。发达国家利用租赁交易在国际上投放过剩资本，推销积压设备；发展中国家用租赁引进外资以及先进的技术设备，以加速本国经济的发展。由于现代租赁可服务于多种目的，所以当美国于 50 年代中期首创以后，这种筹资和贸易手段便很快传到日本和欧洲，其后又在许多发展中国家生根开花，从而在世界范围内成为一种引人瞩目的新型借贷行为，深入而广泛地介入到社会生产、生活的各个领域，被世人称为“不萧条的行业”，获得了持续迅速的发展。

三、现代租赁的特点

现代租赁具有融资与融物双重性质。从融资角度看，企业通过租赁，获得固定资金。现代租赁类似于固定资产贷款，以融通固定资金为直接目的；从融物角度看，现代租赁又类似于商业信用，先使用，后付款。现代租赁具有如下特点：

（一）现代租赁是一种以融资为直接目的的信用方式，它表面上是借物，而实质上是借资，并将融资与融物二者结合在一起。它

既不像一般的银行信用那样借钱还钱,也不同于一般的商业信用,而是借物还钱,还钱以分期偿还租金的方式进行。

(二)现代租赁的直接目的是融资,最终目的是盈利,这是现代租赁区别于传统租赁的最显著特点。在现代租赁业务中,只有在承租人预计到租赁物所带来的收益大于租金支出或租赁的实际盈利大于直接投资的盈利的条件下,租赁业务才有可能实现。

(三)现代租赁的发展,为金融资本提供了一个新的投资场所,租赁投资已成为投资竞争的一种重要手段。为了在投资竞争中占居主动,租赁公司都必须以金融资本集团作后盾,或者与金融资本集团组织联合经营。

四、现代租赁与传统租赁的区别

现代租赁与传统租赁的主要区别表现在以下几个方面:

(一)租赁目的不同

在典型的传统租赁中,承租人的目的是满足基本生活需要,不租借就难以维持基本生活;或是为了解决生产的紧迫需求,不承租生产就难以继续进行。我国传统租赁中的地租,就属这种类型。现代租赁则不同,承租人承租的唯一目的就是盈利。为了追逐更丰厚的利润,承租人对众多的融资方式,进行分析和评估,然后主动放弃其他投资方式,而选择租赁方式。也就是说,现代租赁的目的,是为了获得比其他投资方式更多的利润。

(二)租赁业务所反映的需求对象不同

产生于信用不发达的经济社会内的传统租赁业务,反映了承租人对租赁物的直接需求。与此不同,产生于信用发达的经济社会内的现代租赁,不论其承租的对象是什么设备,实际上都反映了承租人对资金的需求。从表面上看,承租人租赁的是商品,但实质上是融通资金,承租人只是在直接投资能力不足或预计到承租比直接投资更有利可图的情况下,才选择了租赁这样一种融资方式。

(三)租赁的性质不同

传统租赁中,出租人所租出的物品,都是出租人在生产或生活中的闲置或多余物品,是他们的生产储备或生活储备,出租是为了发挥闲置或多余物品的作用。现代租赁则不同,现代租赁的对象是出租人有目的地从制造厂商那里购进,然后再租出,更确切地讲,是出租人专门为出租而购买的产品,而不是闲置或多余物。

(四)租赁机构的业务形式不同

传统租赁中办理的租赁业务,一般都是兼营业务,即租赁物品的制造厂商或物品的购入使用者在从事生产或其他业务的情况下,兼营物品租赁业务。而现代租赁中办理租赁业务的单位则大多数为专业性租赁机构——租赁公司,在这些机构里,拥有相当多的租赁专业人员,这些人即懂技术,又懂管理,而传统租赁中办理租赁业务的一般是非专业业务人员。

(五)租赁业务的地域范围不同

传统租赁一般都在一个比较狭小的区域内进行,而现代租赁不仅跨越地区,而且可以跨越国境,甚至可以说,国际租赁是现代租赁中一种最主要的类型。现代租赁在业务上跨越国境的同时,机构也跨出了国境。目前,不少大的租赁公司都在国外设立分支机构,有的成为外国租赁公司的股东。

(六)租赁规模和期限不同

由于传统租赁中的租赁物一般都是出租方的暂时闲置物或多余物,所以,数额一般都不大;而现代租赁是一种投资方式,因而规模都比较大。另外,由于“闲置”是暂时,所以传统租赁期限都不长。而在现代租赁中,租赁物是专门为出租而购买的,因而期限都较长,尤其是融资租赁,租期一般都相当于租赁设备的实际可使用年限。

五. 现代租赁的优缺点

现代租赁作为一种物资贸易方式和资金融通方式,目前在国际上异常活跃,在一些发达国家,租赁投资在固定资产投资中的比

重已超过了贷款投资的比重,租赁对象的范围越来越广,租赁金额也越来越大。从发展趋势看,租赁业务方兴未艾。租赁之所以能在现代经济活动中产生如此大的活力和魅力,是因为租赁与直接购买相比,具有明显的优点:

(一)对承租人来讲:

1. 租赁可以节省资金投入,使固定化的资金流动化。利用租赁方式添置设备,一个最直观而重要的优点,就是不必象一般的投资方式那样,在添置设备之前,一次性地筹集和支付大量资金,也不必象通常所采用的赊购方式那样,先预付一部分定金,而是先获得设备,投入生产后,从生产费用或营运收入中分期支付租金。可见,采用租赁方式,企业可以在不投入资金或少投入资金的情况下,便获得设备使用权,从而节省资金投入。不仅如此,承租人还可以将本来应该用于购置设备的专用资金,抽出来参加周转,使其流动化,从而产生更好的经济效益。

2. 租赁可以减少无形损耗给企业带来的损失,降低设备陈旧过时的风险。在技术革命飞跃发展的当今社会,一台技术先进的设备,往往在很短的时期内又被更为技术先进的设备所替代,从而成为陈旧设备,设备的经济技术寿命很短。但是,现代技术条件下生产的设备,又都有较长的实际使用寿命,经济技术寿命与实际寿命之间形成很大的差异,企业购置设备要承受很大的无形损耗损失。采用租赁方式,承租人便可以根据预计的设备经济技术寿命确定租期,当所租设备的经济技术寿命结束时,租期也告结束,承租人可以重新租用更为先进的设备,从而确保企业生产设备在技术上的先进性。

3. 租赁有利于稳定承租企业的成本支出,有利于简化财务核算。运用贷款去购置设备,往往会因为利率的变更而使成本在贷款期内起伏波动,财务核算很困难。而采用租赁方式,租金在租期内是固定不变的,因此企业成本相对稳定,这对核算无疑是有利的。

另外,由于在租期内租赁资产的所有权属于出租人,所以,在一部分租赁种类中,承租人不必建立折旧表和利息帐目,财务核算程序和手续大大简化。

4. 租赁有利于避免通货膨胀的影响,减少投资风险。通货膨胀是现代世界各国所共同面临的难题,在这种情况下,国际市场上不仅设备原价随着通货的变动而变动,而且利率也随着通货的变动而变动,这对采用借款购买设备的企业,特别是采用远期付款方式购买设备的企业,构成严重威胁。但是,采用租赁办法,则可避免通货膨胀的影响。因为租金是按照签订合同时的设备原价和利率折算的,而且在整个承租期内,租金不变,这样由于租金是分期支付的,可用将来的钱还现在的钱,所以,通货膨胀反而可以使租赁成本降低。

5. 租赁可以提高设备利用率,降低固定成本。对于许多大型通用设备,一般企业的利用率是极低的,一年中可能只使用几个月,甚至几个星期,如果对这种必须使用而使用又极少的设备投资购买,则因为设备的长期闲置而使固定成本加大。采用租赁方式,承租人便可以根据自己的实际使用时间确定租期,从而使生产成本降低。

(二)对出租人来讲:

1. 保留设备的所有权,保障了投资的安全感。
2. 通过收取租金,可以收回全部投资及利息,并有一定的利润。
3. 在某些国家可以获得加速折旧和投资减税的优待。
4. 可以通过维修保养的服务获得报酬。

(三)对国家来讲:

1. 多年来,随着经济建设的不断发展,我国国内资金严重匮乏。在这种情况下,利用租赁来弥补、缓和对资金的需求,特别是对解决“设备急需改造与资金紧张”的矛盾将有重大意义。

2. 租赁是改善国际收支的一种可行办法。因为租赁公司兼有银行和进口公司的双重职能,利用外资和引进设备可以同时进行,既可加快引进外资的速度,又便于获得优惠贷款。

另外,租赁对设备制造企业来说,有利于开拓产品市场,扩大商品销售。因为,一项新的技术设备大量生产后,由于有租赁公司投资购买,能使那些需要设备而又缺乏资金的企业添置设备,使产品市场扩大,销售增加,从而使设备生产企业的商品价值尽快得以实现,资金周转加快。

从以上分析可知,租赁作为现代金融活动的一个侧面,具有一定的优点,但是,事物总是一分为二的,租赁在具有以上优点的同时,也存在一些特有的不足,其中最突出的是“两权分离”与技术更新问题。自古以来,租赁一直以租赁物件所有权与使用权的分离为根本特征,由于租赁期内的承租人没有实际的所有权,出租人对租赁物件的安装和使用都有严格规定,有时甚至连废旧部件的更换也须事先得到出租人的同意,使得承租人无法根据自身需要或工艺技术要求加以充分的自主安排,实行最佳组合,以期取得最佳的使用效果,所以,严格的“两权分离”,一方面客观上使承租人难以及时对租赁物件进行必要的技术改造和更新,另一方面主观上还会产生“反正非我物,何必去更新”的观念,淡化企业创新意识,压抑其自我改造的主动性和积极性,阻碍总体技术水平的不断提高和装备条件的日益改善,使企业丧失活力和后劲。此外,租赁物件的残值收益归出租人所有也是导致承租人不愿作技术改造投资的重要因素。除此以外,还有关于租赁形式与负债能力问题、租赁物件的担保抵押价值和承租人的商业信誉问题、租赁风险问题等方面还存在着缺陷,还需要进行深入的对策研究。

第二节 我国的租赁业务

一、我国现代租赁业务的发展状况

我国设备租赁业务在 60 年代起步。1964 年,北京市机电设备公司租赁供应站开始营业。随后,类似的机构在全国陆续增加到 30 多家。但由于得不到有关方面的重视,这些机构有的营业清淡,有的关停并转,不久销声匿迹,租赁业未能走上正确发展的轨道。

设备租赁业在我国作为一种独立的行业而存在并发挥作用,是从 80 年代初开始的。可以说,我国的设备租赁业务是“对外开放,对内搞活”政策的产物,而经济体制改革则直接推动了租赁业务的迅速发展。1979 年 7 月,为了扩大国际经济合作和技术交流,打破长期以来在经济上闭关锁国的状况,国务院颁布了《中外合资经营企业法》,根据这个法规的精神,同年 10 日,中国国际信托投资公司在北京成立,该公司是以引进外资为主要目的的金融机构。为了更好地、更有效地利用外资,开辟多种利用外资渠道,1980 年初,中国国际信托投资公司开办了租赁业务,从国外购入或租入技术设备,然后出租给国内企业使用。几乎与此同时,中国民用航空公司从美国租入了第一架飞机,1980 年 6 月,中国国际信托投资公司与日本东方租赁公司、北京市机电设备公司合资组建的中国东方租赁公司在北京正式成立。1981 年 7 月,中国国际信托投资公司又与国家物资局联合组建了中国租赁公司,在国际、国内开展租赁业务。中国东方租赁公司和中国租赁公司这两家专业性租赁机构的建立,标志着现代租赁业务在我国已正式产生。此后,随着经济、金融体制改革的深入进行,我国的租赁业务已得到了迅猛的发展,具体表现在以下方面:

1. 租赁机构逐年增加。我国租赁业迅速发展的首要标志,是租赁机构逐年增加,现代租赁业务在我国兴起的初期,由于经验不